



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften  
Bebauungsplan „Hexentalstraße“  
Änderungen bzw. Ergänzungen zum  
Entwurf vom 18. Juli 2013

**Gemeinde Merzhausen**

17. Oktober 2013

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen mit Ordnungszahlen unterteilt. Für die Baugebietsflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Siehe Einschriebe im Plan

#### **1.1 Mischgebiet (MI 1 - MI 3):**

Im Mischgebiet (MI1 - MI 3) sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die nach § 6, Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise außerhalb der in § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.
- In der, von der Hexentalstraße aus gesehen, unteren Ebene der Gebäude der Flurstücke Nr. 73 und 73/3 ist nur gewerbliche Nutzung und keine Betriebsleiterwohnung oder sonstige Wohnnutzung zulässig.

#### **1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 1):**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Baugebietsteilflächen festgesetzt durch Planeintrag von:

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans

- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) und die maximale Traufhöhe werden durch Planeintrag der Höhe über Normalnull (üNN) festgesetzt. In Bereichen mit der Festsetzung FD-Flachdach ist die maximale Höhe des Flachdachs über Normalnull (üNN) festgesetzt.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bzw. FD-Höhen ist mit Darstellung des vorhandenen Geländes im Bauantrag nachzuweisen. Die Überschreitung der Traufhöhe ist nur bei Vorbauten, Wiederkehren und Dacheinschnitten zugelassen.

## **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, die Stellung baulicher Anlagen und die Höhenlage Baulicher Anlagen (§§ 22,23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr.2BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB)**

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend dem Planeintrag sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt und ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Der Altbestand genießt Bestandsschutz. Gebäude, die Bestandsschutz genießen, und in ihrer Substanz ohne statische Änderungen an der Außenfassade saniert werden, haben auch nach der Sanierung Bestandsschutz. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann nur zugelassen werden, wenn die Überschreitung der Baugrenzen nicht breiter als 2 m und nicht tiefer als 0,5 m ist. Hierzu zählen auch Terrassen bis zu einer Größe von 10 qm. Bei Baulinien ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen auch in geringfügigem Ausmaß nicht zugelassen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der LBO Baden-Württemberg.

- 3.3 Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtung ergibt sich aus dem Eintrag im zeichnerischen Teil.

- 3.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf maximal 0,40 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße von der aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Für die Gebäude auf Flurstück Nr. 73 siehe Einschriebe im Plan.

## **4. Nebenanlagen, Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze**

- 4.1 Oberirdische Stellplätze können auch im nichtüberbaubaren Bereich in den hierfür gekennzeichneten Flächen angeordnet werden. Garagen können nur innerhalb der Baugrenzen

zen errichtet werden. Im Bereich der Nordgrenze des Flst.Nr.73 ist in dem, im Plan gekennzeichneten Bereich der Neubau einer Garage in den Abmessungen (Höhe, Breite, Tiefe) und in der Höhenlage und am Ort der vorhandenen Bestandsgarage (unterirdisches Bauteil) möglich. Entlang der Straße „Im Eckhartshof“ können Carports im nichtüberbaubaren Bereich in den hierfür gekennzeichneten Flächen angeordnet werden. Sie müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenhinterkante haben.

- 4.2 Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und § 14 BauNVO) ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche von max. 8 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Wandhöhe darf maximal 2,20 m betragen. Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden. Oberirdische Öl- und Gastanks sind ausgeschlossen.

## **5. Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Abführen von Niederschlagswasser**

- Mülltonnenstandorte sind auf dem Grundstück vorzusehen.
- Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt über ein Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser in einen Schmutzwasserkanal und das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet. Zisternen, die für das Brauchwasser genutzt werden sind bei der Gemeinde Merzhausen zur Genehmigung vorzulegen.

## **6. Private Grünfläche**

Im Bereich der Fußwegschleife auf der Flurstücks-Nr. 73 ist die bepflanzte und bestehende Grünfläche als private Grünfläche festgesetzt. Die gepflanzten Gehölze sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen, zu dulden und bei Abgang zu ersetzen.

## **7. Gebote zur Pflanzung und Pflanzhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Der vorhandene Baumbestand ist bei eventuellen Neubauten oder baulichen Erweiterungen weitestgehend zu erhalten. Sofern die Beseitigung von Bäumen unvermeidbar ist, sind diese an anderer Stelle auf dem Grundstück zu ersetzen.

Auf jedem Grundstück ist mind. ein einheimischer hochstämmiger Baum zu erhalten bzw. zu pflanzen. Die landschaftsgerechte Einbindung in die Umgebung ist zu sichern.

Neupflanzungen sind gemäß der Pflanzliste (siehe Hinweise) vorzunehmen.

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzhaltungsgebot gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

## **Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)**

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

## **8. Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit wie im zeichnerischen Teil (G-L) dargestellt. Mindestbreite 1,50 m.

Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Gasleitung) wie im zeichnerischen Teil (L1) dargestellt. Mindestbreite 1,50 m.

Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke Nr. 73/1, 73/4 und 79 wie im zeichnerischen Teil (L2) dargestellt. Mindestbreite 1,50 m.

Die Geh- und Leitungsrechte sind durch Eintragung ins Grundbuch dinglich zu sichern.

## 9. Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 73/4 und 79 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 73/4 und 79 wie im zeichnerischen Teil dargestellt. Mindestbreite 1,50 m. Die Leitungsrechte sind durch Eintragung ins Grundbuch dinglich zu sichern.

### B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

Pflanzliste:

Acer campestre	Feld-Ahorn, H, STU 16-18, mB
Acer platanoides	Spitz-Ahorn, H, STU 16-18, mB
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne, H, STU 16-18, mB
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn, H, STU 16-18, mB
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum, H, STU 16-18, mB
Prunus avium „Plena“	Gefüllte Vogel-Kirsche, H, STU 16-18, mB
Sorbus aria	Mehlbeere, H, STU 16-18, mB
Sorbus aucuparia	Eberesche, H, STU 16-18, mB
Sorbus domestica	Speierling, H, STU 16-18, mB
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde, H, STU 16-18, mB

Obstgehölze, Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m

Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf vorhandene und geplante Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen.

Es wird empfohlen vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu gegebener Zeit mit ausreichendem Vorlauf mit den Vorhabensträgern abzustimmen. Bestehende unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plan nicht dargestellt.

Die Löschwasserversorgung entsprechend den Vorschriften sowie die Schaffung von Zufahrten bzw. Zugängen und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind zu sichern.

Zum Schutz des Bodens und um eine zusätzliche Belastung der örtlichen Vorflutverhältnisse zu vermeiden, sind folgende Bestimmungen zu beachten:

- 1) das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Park- und Verkehrsflächen sowie die Zugangswege mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken) herzustellen.
- 2) Insgesamt sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.
- 3) Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Merzhausen mit Anschluss an die Anlagen des Abwasserzweckverbandes „Breisgauer Bucht“ zuzuleiten. Auf die Abwassersatzung der Gemeinde Merzhausen wird verwiesen.
- 4) Zur Erhaltung des Bodens und zur Sicherung seiner Funktionen sind die Bestimmungen für die Durchführung von Erdbauarbeiten bei Einzelbauvorhaben anzuwenden (§4 des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg vom 01. September 1991).
- 5) Zur örtlichen Rückhaltung von Dachflächenwasser können größere Zisternen errichtet werden. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und für die Toiletten-spülung genutzt werden. Der Einbau von Regenwasseranlagen zur Brauchwassernutzung ist bei der Gemeinde genehmigen zu lassen. Die Anlage muss durch die Gemeinde abgenommen werden.
- 6) Zu den privaten Gartenflächen wird auf folgendes hingewiesen:  
Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden auf privaten Grundstücken ist untersagt (Pflanzenschutzgesetz vom 15. September 1986 und Gesetz über die Einschränkung der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln für Baden-Württemberg vom 17. Dezember 1990).

## **C Örtliche Bauvorschriften nach LBO (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hexentalstraße“ in der Gemeinde Merzhausen**

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl.S.358, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

### **1. Gebäudeform und Gestaltung**

Die Gebäudeplanung ist hinsichtlich der Kubatur, der Stellung und der Gestaltung mit der Gemeinde vor Einreichung der Bauantragsunterlagen abzustimmen. Solaranlagen sind so in die Gebäude zu integrieren, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht stören.

Gebäude müssen rechteckig sein. Bei Ergänzungsbauten oder Anbauten auf dem Grundstück Fl.Nr. 73, südlich des bestehenden Hauptgebäudes, sind bei der Fassadengestaltung der West- und Südfassade keine Vor- und Rücksprünge zugelassen. Die Westfassade ist mit einer Glasfassade zumindest mit 75 % Glasanteil ab der unteren Ebene auszuführen. Der Gebäudesockel ist vollflächig bis zur Geländekante zu gestalten.

### **2. Dächer/Dachgestaltung**

Als Dachformen sind zugelassen: Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 52 Grad. Eingeschossige Wintergärten und überdachte Pergolen sowie offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen auch andere (flachere) Dachneigungen aufweisen.

Bei Erstellung von Doppelhäusern sind die Dachneigungen, sowie die First- und Traufhöhen aufeinander abzustimmen. An bestehenden Gebäuden müssen sich die Dachneigungen von neu errichteten Anbauten an die vorhandenen Dachneigungen anpassen. Ausnahmen hiervon können als Befreiungen zugelassen werden. Werden bestehende Gebäude im Dachraum verändert, so ist die vorgeschriebene Dachneigung von 30 bis 52 Grad verbindlich.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppegauben und Giebelgauben zugelassen. Sie müssen vom Ortsgang mindestens 1,50 m entfernt sein und mit allen Teilen mindestens 1,00 m unterhalb der Firstlinie, gemessen parallel zur Dachfläche, liegen. Die Gesamtbreite der Schleppegauben darf max. 2/3, die der Giebelgauben max. 1/3 der jeweiligen Traufseite nicht überschreiten. Zudem darf die Breite der Giebelgauben maximal 3,5 m betragen.

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches zu übernehmen. Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig.

Zur Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude einschl. Garagen (soweit diese nicht im Erdreich liegen und begrünt werden) sind Ziegel oder Betondachsteine in dunklen oder in roten bis dunkelroten Farbtönen zu verwenden. Begrünte Dächer sind bei Nebengebäuden, Garagen und Carports zulässig. Metaldeckungen sind bei Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zugelassen.

Bei Ergänzungsbauten oder Anbauten auf dem Grundstück Fl.Nr. 73, südlich des bestehenden Hauptgebäudes, ist FD = Flachdach begrünt festgesetzt (siehe Einschriebe im Plan). Eine Nutzung der Dachfläche ist ausgeschlossen. Dachverglasungen bzw. Lichtkuppeln zur Belichtung der darunter liegenden Räume sind zulässig. Dachaufbauten für Photovoltaik und Belichtung dürfen eine Höhe von maximal 50 cm nicht überschreiten und müssen vom Dachrand mindestens einen Meter zurückspringen.

### **3. Garagen/Stellplätze/Carports**

Je Grundstück sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Größe ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen. Bruchzahlen bei der Stellplatzzahl sind aufzurunden.

### **4. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen, Stützmauern**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Die Grundstücke können durch sockellose, hinterpflanzte Holz- und Drahtzäune abgegrenzt werden. Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

Die Einfriedung zur Straße ist bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zugelassen. Einfriedungen zu den Nachbargrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m im Mittel zugelassen. Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gelände sind zugelassen.

Sickerfähigkeit von Belägen:

Beläge von Fußwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind in sickerfähigem Belag auszubilden (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke usw.)

Vor Baufreigabe ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### **5. Leitungen**

Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbaren Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Merzhausen, den 17. Oktober 2013

Christian Ante  
Bürgermeister

Der Planverfasser